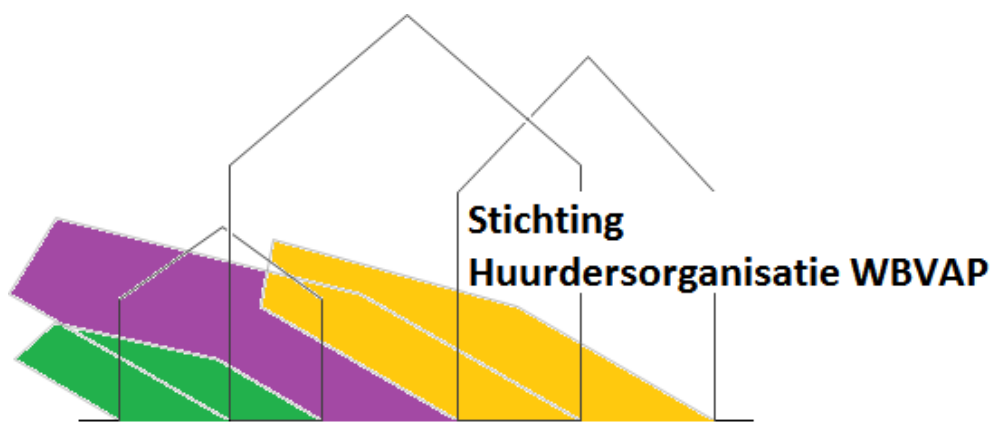


Jaarverslag

2017



2017

Stichting Huurdersorganisatie WBVAP

Postbus 18

1760 AA Anna Paulowna

Email: info@showbvap

Website: www.showbvap.nl

Inhoudsopgave

1	Voorwoord.....	1
2	Algemeen jaarverslag	2
2.1	Samenstelling bestuur.....	2
2.2	Beleidsadviseurs.....	2
2.3	Kascontrolecommissie.....	2
2.4	Verslag van het bestuur.....	3
2.4.1	Overleg-, bestuursvergaderingen en themabijeenkomsten.	5
2.4.2	Informatie, advies en besluiten matrix	5
3	Financieel overzicht 2017.....	6
3.1	Balans 2017	7
4	Plannen 2018.....	8
4.1	Betaalbaarheid	8
4.2	Energiebesparing en Duurzaamheid	9
4.3	Participatie & zeggenschap	9
4.4	Professionalisering	9
4.5	Opleidingsplan.....	10
5	Begroting 2018	11
5.1	Toelichting begroting 2018.....	12

1 Voorwoord

Hierbij ontvangt u het eerste algemeen- en financieel jaarverslag van de Stichting Huurdersorganisatie WBVAP over het jaar 2017. Wij als bestuur willen u graag zo breed mogelijk informeren over datgene wat er zich het afgelopen jaar allemaal heeft afgespeeld binnen onze stichting.

Activiteiten waren onder meer:

- Belangenbehartiging voor onze huurders;
- Contacten met Woningbouwvereniging AP;
- Contacten met de leden van de Raad van Toezicht van de woningcorporatie;
- Contacten met de Nederlandse Woonbond;
- Bijwonen van diverse cursussen en symposia;
- Bestuursvergaderingen;
- Overlegvergaderingen;
- Etc. etc.

Afgelopen jaren waren belangrijk voor de volkshuisvesting en vooral voor de huurdersorganisaties. Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Deze wet geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeenten en huurdersorganisaties. De positie van de huurders is hiermee verbeterd en verstevigd. De huurdersorganisatie heeft meer bevoegdheden gekregen en is nu serieuze gesprekspartner voor corporatie en gemeente.

Bovenstaande is de reden dat oud leden van de ledenraad en oud bestuursleden gezamenlijk de stichting hebben opgericht in 2017 onder leiding van de Woonbond.

De eerste helft van het jaar stond in het teken van de oprichting en daarbij bijbehorende documenten waaronder de akte van oprichting, huishoudelijk reglement en samenwerkingsovereenkomst en de eerste algemene Jaarvergadering.

In de tweede helft zijn we voortvarend aan de slag gegaan met diverse onderwerpen die de revue passeerden hierover meer in hoofdstuk Algemeen jaarverslag.

Daarnaast nemen we u ook een klein stukje mee over de plannen van 2018. Na het lezen van dit verslag bent u dus weer helemaal op de hoogte van het wel en wee binnen onze stichting.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur.

2 Algemeen jaarverslag

2.1 Samenstelling bestuur

Op 1 januari 2017 was de samenstelling van het zevenkoppige bestuur als volgt:

Wil Cadée	Voorzitter
Sigrid Denekamp	Secretaris
Jaap Oosterhaven	Penningmeester/vice voorzitter
Zwaantien Bosboom	Bestuurslid
Ton Teeuwen	Bestuurslid
Nel Schouten	Bestuurslid
Kees Fraza	Bestuurslid

In 2017 is mevr. N. Schouten afgetreden als bestuurslid.

2.2 Beleidsadviseurs

Het bestuur van de huurdersorganisatie wordt ondersteund door een of meerdere beleidsadviseur(s). De beleidsadviseur heeft als functie de huurdersorganisatie te ondersteunen en adviseren binnen de beleidsterreinen van de volkshuisvesting. De beleidsadviseur is deskundig op volkshuisvestelijk gebied en ondersteunt de huurdersorganisatie bij het uitbrengen van schriftelijk advies. De adviseur ondersteunt op onderwerpen en vormt een aanvulling op kennis van het bestuur.

Op 1 januari 2017 was de samenstelling van de beleidsadviseurs als volgt:

Marie-José Stobbe	Beleidsadviseur
Koen Smekens	Beleidsadviseur

2.3 Kascontrolecommissie

Bestaat uit 2 personen en wordt benoemd voor een periode van twee jaar

- Voert de jaarlijks voorafgaand aan de jaarvergadering een kascontrole uit.
- Adviseert de jaarvergadering, de penningmeester al dan niet decharge te verlenen;
- Voert een tussentijdse kascontrole uit op het moment dat de penningmeester te kennen geeft te willen aftreden. Adviseert ook hier tot het al dan niet verlenen van decharge.

Op 31 mei 2017 was de samenstelling van de kascontrolecommissie als volgt:

Margriet v. Galen
Diana v. d. Berg

2.4 Verslag van het bestuur

De Stichting Huurdersorganisatie WBVAP is een onafhankelijke stichting van de huurders van WBV Anna Paulowna in Hollands Kroon. De stichting behartigt de belangen van alle huurders van WBV Anna Paulowna op elk gebied van wonen en streeft naar een betere leefbaarheid en het welzijn in de directe leefomgeving. In de dialoog met WBV Anna Paulowna en de gemeente Hollands Kroon zijn wij een gelijkwaardige partner.

Om dit te bereiken hebben wij in 2016 en 2017 verschillende acties ondernomen. Ter voorbereiding van de oprichting hebben wij bij de Woonbond een ondersteuningscursus gevolgd voor het opzetten van een huurdersorganisatie. Tijdens deze cursus hebben wij ons verdiept in de organisatiestructuur en het verkennen van de functie- en taakverdeling. Hier hebben we tevens inzicht gekregen in de prioriteiten van de huurdersorganisatie en het bijbehorende beleidsplan.

Verder hebben wij ons gericht op het opzetten van de stichting. Hiervoor hebben we tijdens regelmatige overleggen de statuten, het huishoudelijk reglement, het werkplan, de samenwerkingsovereenkomst met WBV Anna Paulowna, gemaakt. Dit resulteerde in de ondertekening van de oprichtingsakte per 03-03-2017 bij de notaris.



Woensdag 31 mei 2017, was de eerste jaarvergadering van de Stichting huurdersorganisatie. We kunnen terugkijken op een geslaagde jaarvergadering, de opkomst was hoog, meer dan 70 personen, men was erg enthousiast. De wijkagent werd goed ontvangen, hij hield een interactieve lezing over verdacht gedrag en hoe dit te melden. Ook hebben zich vrijwilligers gemeld voor de huurdersraadpleging en voor de kascontrolecommissie.



Om onze taken beter uit te kunnen voeren hebben wij een 3 daagse Oriëntatiecursus Volkshuisvesting gevolgd met de volgende onderwerpen:

De positie en zeggenschap van de huurdersorganisatie.

- Over ontwikkeling van de belangenbehartiging van huurders.
- Beeld van de op dit moment actuele thema's.
- Positie van de HO op grond van de Overlegwet en Woningwet.

Huurprijsbeleid: de kaders en het eigen beleid.

- Hoe gaan andere huurdersorganisaties om met huurprijsbeleid.
- Wat is maximale huur en streefhuur.

De huurdersorganisatie en de huurders.

- Wat zou het bestaansrecht van een huurdersorganisatie moeten/kunnen zijn.
- Beeldvorming, middelen die ingezet kunnen worden bij communicatie met de huurders.

Deze cursus hebben wij samen met de Raad van Toezicht en enkele medewerkers van de Woningbouwvereniging gevolgd.



2.4.1 Overleg-, bestuursvergaderingen en themabijeenkomsten.

In 2017 hebben diverse overleg- en bestuursvergaderingen plaatsgevonden met de verhuurder Woningbouwvereniging Anna Paulowna, de Raad van Toezicht Woningbouwvereniging Anna Paulowna en de gemeente Hollands Kroon (prestatie-/ jaarafspraken).

Een aantal bestuursleden hebben diverse themabijeenkomsten bijgewoond, georganiseerd door de Woonbond.

In de eerste plaats om kennis, ervaringen op te doen en te delen met collega huurdersorganisaties. En in de tweede plaats om (nieuwe) contacten met collega huurdersorganisaties te onderhouden.

2.4.2 Informatie, advies en besluiten matrix

	Informatief	Advies	Besluit
4-maandelijkse rapportage	x		
Aangenaam besparen en groot onderhoud		x	
Adviesaanvraag Energiebeleid 2018-2023		x	
Adviesaanvraag grondruil Smidsweg		x	
Aedes Benchmark 2017	x		
Begroting 2018 en meerjarenbegroting t/m 2027		x	
Bod (jaarafspraak 2017)		x	
Geschillencommissie	x		
Huisbewaring		x	
Huishoudelijk reglement			x
Huurverhoging 2017		x	
Jaarverslag- jaarrekening 2016		x	
Klant tevredenheidsonderzoek		x	
Reglement financieel beleid en beheer		x	
Samenwerkingsovereenkomst			x
Statuten SHOWBVAP			x
Vereniging naar stichting (WBV)		x	
Visitatie 2017		x	
Werkplan 2017			x
Woonmatch (van optie naar aanbod)		x	

3 Financieel overzicht 2017

Uitgaven	begroting 2017	Uitgave 2017
Vaste lasten		
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	400	67,94
Reiskosten	500	129,9
Telefoonkosten	-	-
Literatuur	-	-
Bankkosten	200	104,85
Enmalige kosten (ICT/brochures/boeken)	2550	2400,16
Enmalige kosten (KVK en notaris)		600
Lidmaatschap Woonbond	2900	2167,5
Ondersteuning / advisering	1000	-
Software	200	43,99
Postbus	300	283,14
Verzekering	-	-
Activiteiten/ Thema's		
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	-	-
Versterken relatie achterban	1500	511,67
Organiseren themagroepen	240	-
Bewonersbijeenkomsten	200	-
Enquête, onderzoek	200	-
PR / communicatie		
Website en mail	150	195,95
Nieuwsbrieven	500	-
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	-	-
Verzendkosten	200	-
Training en Opleiding		
Cursus	2880	4563,89
Symposia	400	60,5
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	716	130,88
Totaal	15036	11260,37
Inkomsten		
Bijdrage WBV		15036
Kosten oprichting betaald door WBV		600
Totaal		15636
Uitgave		11260,37
Saldo		4375,63

3.1 Balans 2017

Balans 31-12-2017			
Activa		Passiva	
Bankrekening	4375,63	Reserve 31-12-2016	0
Kas	0	Saldo 2017	4375,63
Totaal	4375,63	Totaal	4375,63

4 Plannen 2018

In dit hoofdstuk behandelen we de activiteiten die we voor ogen hebben. We doen dit aan de hand van de thema's die wij van belang achten. Hieronder de thema's nog even op een rij:

Primair 2018:

- Betaalbaarheid;
- Energiebesparing en duurzaamheid;
- Participatie/zeggenschap.

De overige thema's krijgen zeker de aandacht in de komende jaren

- Kwaliteit woningen en onderhoud;
- Leefbaarheid en diversiteit in de wijken;
- Levensloopbestendig wonen;
- Ontwikkeling woningbehoefte en beschikbaarheid.

Ook thema's ter versteviging van de organisatie komen in dit hoofdstuk aan de orde:

- Opleidingsplan
- Versterken relatie achterban (met vernieuwende participatievormen en communicatiemethoden)

4.1 Betaalbaarheid

De huren zijn de afgelopen jaren fors gestegen. De betaalbaarheid van huren staat onder druk. De nieuwe Woningwet biedt met de passendheidstoets kansen voor de huurders. Het is belangrijk dat goede afwegingen worden gemaakt, waarin de stem van de huurder gehoord is.

Activiteiten:

- Themagroep betaalbaarheid;
- Meepraten en adviseren over het huurprijsbeleid 2018.

4.2 Energiebesparing en Duurzaamheid

We gaan met WBV Anna Paulowna in gesprek over verdere aanscherping van de duurzaamheid en dan vooral gekoppeld aan de betaalbaarheid van huren. Dat er een eigen bijdrage mag en kan worden verwacht van huurders is evident. Echter het voordeel moet wel nadrukkelijk liggen bij de huurder. Aangezien huurders ook zelf voor een klein deel invloed hebben op hun woonlasten, zetten we 'energiecoaches' in. Hiermee verwachten we dat huurders meer bewust worden van hun eigen stookgedrag.

Activiteiten en planning

- Bestuur en beleidsadviseurs gaan in overleg over duurzaamheid
- Energiecoaches opleiden in 2018

4.3 Participatie & zeggenschap

Met de nieuwe Woningwet zijn de verhoudingen binnen de volkshuisvesting veranderd. Gemeente en huurdersorganisaties hebben meer bevoegdheden en zeggenschap gekregen.

Gelet op de toenemende behoefte naar draagvlak en betrokkenheid van huurders, zal dan ook geëxploreerd en geïnnoveerd dienen te worden ten aanzien van de relatie tussen bestuur en achterban. Allerlei vormen van fysieke bijeenkomsten, internet en de sociale media zullen hierin een belangrijke rol gaan spelen.

Activiteiten en planning

- Jaarvergadering op 18 april 2018;
- Organiseren themagroepen;
- Huurdersraadpleging via mail.

4.4 Professionalisering

De Woningwet 2015 geeft meer bevoegdheden. Dit vraagt om een professionele huurdersorganisatie. Dit willen we doen door onze kennis te vergroten voor zover dat mogelijk is. Daar waar de kennis ontbreekt of nog onvoldoende is, laten we ons omringen door professionals. Zij kunnen ons in het werk ondersteunen en adviseren. Ook zullen we vele malen zichtbaarder zijn naar onze achterban.

Activiteiten en planning

- Inschakelen adviseur indien nodig.
- Deelname aan het project van de woonbond "Een stap vooruit"
- Kennisuitwisseling met andere huurdersorganisaties in de regio

4.5 Opleidingsplan

- **Financiën/management** (Wil, Jaap)
 - Financiën (begroting, leningen, jaarverslag ect);
 - Servicekosten;
 - Huurderscommissarissen;
 - Prestatieafspraken.

Opleidingen:

- Service kosten en warmtewet woensdag 7 mrt;
- Prestatieafspraken Vrijdag 5 okt.

- **Volkshuisvesting** (Kees, Jaap, Marie-José)
 - (Ver)bouw;
 - Verkoop;
 - ZAV;
 - Onderhoud (meerjarenplanning);
 - Duurzaamheid (aangenaam besparen).

Opleidingen:

- Onderhoud en duurzaamheid dinsdag 25 sept ;

- **Sociaal-maatschappelijk** (Zwaantien, Sigrid)
 - (ver)Huurbeleid (betaalbaarheid , beschikbaarheid);
 - Communicatie (verhuurder, achterban);
 - Bijzondere doelgroepen (statushouders ect);
 - Leefbaarheid.

Opleidingen:

- Wonen en Zorg woensdag 30 mei;
- Betaalbaarheid van het wonen vrijdag 15 jun.

5 Begroting 2018

Uitgaven	
	begroting 2018
Vaste lasten	
Vergoeding bestuurskosten / vergaderkosten	500
Reiskosten	200
Telefoonkosten	-
Literatuur	245
Bankkosten	250
Eenmalige kosten (ICT/brochures/boeken)	100
Eenmalige kosten (KVK en notaris)	-
Lidmaatschap Woonbond	2875
Ondersteuning / advisering	1000
Software	250
Postbus	350
Verzekering	100
Activiteiten/ Thema's	
Voorlichting (folders, krantjes etc.)	320
Versterken relatie achterban	1000
Organiseren themagroepen	160
Bewonersbijeenkomsten	20
Enquête, onderzoek	200
PR / communicatie	
Website en mail	200
Nieuwsbrieven	500
Brochures/ flyers/ overig drukwerk	-
Verzendkosten	50
Training en Opleiding	
Cursus	4000
Symposia	200
Post onvoorzien = 5 % van de begroting	626
Totaal	13146

5.1 Toelichting begroting 2018

Vergoeding bestuurskosten/ vergaderkosten:

Vergoeding onkosten van vergaderingen, lunches, consumpties, hapjes enz.

Reiskosten:

Vergoeding van de reiskosten gemaakt door het bijwonen van symposiums, vergaderingen of cursussen.

Telefoonkosten:

Voor het jaar 2018 geen kosten opgenomen.

Literatuur:

Abonnementkosten enkele bladen van de woonbond voor de bestuursleden en beleidsadviseurs (huurwijzer en woonbondig)

Bankkosten:

Kosten van over- en bijschrijvingen en betaalpassen.

Enmalige kosten (ICT/brochures/boeken):

Aanschaf ICT middelen voor bestuursleden en beleidsadviseurs voor het digitaal vergaderen. Handboeken voor de huurdersorganisatie en specifieke onderwerpen (ZAV, servicekosten, financiën etc.)

Enmalige kosten (KVK en notaris):

Kosten voor de akte van op richting en vermelding bij de Kamer van Koophandel. Voor het jaar 2018 geen kosten opgenomen.

Lidmaatschap Woonbond:

We betalen voor het aantal woningen dat de Woningvereniging bezit. Dat is een basisbijdrage van € 168,60 plus € 2,27 voor de eerste 1.000 woningen, € 1,39 voor 1001 tot 2500 woningen. De woningbouwvereniging bezit 1309 woningen.

Ondersteuning / advisering :

Kosten voor het raadplegen van een deskundige.

Software:

Abonnementkosten voor virussoftware en een boekhoudprogramma.

Postbus:

Abonnementkosten voor een postbus.

Verzekering:

Kosten voor een aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven.

Voorlichting (folders, krantjes etc.)

Extra aantal huurkranten (woonbond) voor de huurders.

Versterken relatie achterban:

Zaalhuur, consumpties, uitnodigingen, spreker (deskundige) voor de jaarvergadering.

Organiseren themagroepen:

Kosten voor kopieer/drukwerk en versnaperingen bij de koffie.

Bewonersbijeenkomsten:

Kosten voor kopieer/drukwerk.

Enquête, onderzoek:

Kosten voor uitvoeren van een enquête.

Website en mail:

Abonnementkosten voor de website en mailadressen.

Nieuwsbrieven:

Kosten voor drukken van de nieuwsbrieven.

Brochures/ flyers/ overig drukwerk:

Voor het jaar 2018 geen kosten opgenomen.

Verzendkosten:

Portokosten voor het versturen van brieven en/of drukwerk.

Cursus:

Vergoeding cursuskosten voor bestuursleden en beleidsmedewerkers.

Dit jaar volgen de bestuursleden en beleidsmedewerkers meerdere cursussen bij de woonbond.

Symposia:

Kosten voor het bijwonen van symposiums.